



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDIMENTO E.I. 3/2024 PROMOSSO DA



XXXXXX



CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



L'Esperta Stimatrice

dott. ing. Natascia Zacchei



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx

promossa da xxx



Sommario

0.1	QUESITI	3
0.2	DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
0.3	NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
0.4	NOTA SU STATO CIVILE E DIRITTI REALI	7
0.5	OPERAZIONI PERITALI	8
0.6	SOPRALLUOGHI.....	8
0.7	INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1.	LOTTO UNICO	10
1.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	11
1.2	FABBRICATO	11
1.3	STATO DI RILIEVO	13
1.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
1.5	SPESE CONDOMINIALI	17
1.6	STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
1.7	CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	17
1.8	VINCOLI, SERVITÙ E QUESITO 9.....	17
1.9	MATERIALI E IMPIANTI.....	17
1.10	STATO MANUTENTIVO.....	17
1.11	CONCLUSIONI.....	18
1.12	CONSISTENZA	18
1.13	CONFINI	18
1.14	TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICA	18
1.15	O.M.I.	19
1.16	METODO DI STIMA.....	19
1.17	VALUTAZIONE.....	20
2.1	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	25
2.2	PREZZO A BASE D'ASTA.....	25
2.3	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	26
2.4	TRASCRIZIONI LOTTO UNICO	26
2.5	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:	27
2.6	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	27
	INDICE ALLEGATI.....	28
	INTRODUZIONE	

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

0.1 QUESITI

Nomina da esperto stimatore avvenuta il 26/07/2024 comunicata a mezzo pec il 29/07/2024

Accettazione incarico: 29/07/2024

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 17/03/2025

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

l'esperto deve provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) Ad accettare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e -in tal caso- se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pervizidel bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2c.p.c);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
COMUNE DI TARANTO		
3/2024	-	Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, via Mar piccolo n. 43, al quinto piano, censito nel N.C.E.U. del

		Comune di Taranto al foglio 203, particella 217, subalterno 12, categoria A/4, classe 3, vani 4.					
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Taranto (TA)</i>							
-	203	217	12	A/4	3	4 VANI	€. 309,87

Catasto urbano - Dati aggiornati per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2024 Pratica n. TA0152030 in atti dal 29/11/2024							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Taranto (TA)</i>							
-	203	217	12	A/4	3	4 VANI	€. 309,87

0.3 Note sulla situazione catastale

La scrivente ha aggiornato la planimetria catastale rendendola conforme allo stato dei luoghi in quanto la precedente presentava una diversa distribuzione interna. La planimetria catastale aggiornata è stata presentata dalla sottoscritta in data 28/11/2024 con Pratica n. TA0152030 in atti dal 29/11/2024.

0.4 Nota su stato civile e diritti reali

Dallo stato civile del Comune di Taranto risulta che:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata xxx il xxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta di stato civile libera.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato xxxx il xxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta di stato civile libero.

L'acquisto dell'immobile per la quota di ½ ciascuno ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è avvenuto per atto di compravendita del 16/05/2007, n. rep. 375/340 Notaio Leccese Ermanno, trascritto il 23/05/2007 ai nn. 15526/9769.

0.5 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data di sopralluogo al 02/10/2024 alle ore 09:30.

L'accesso ai luoghi non era possibile in quanto nessuno si presentava.

A mezzo di nuova comunicazione alle parti si fissava per il giorno 22/10/2024 alle ore 09:30 il secondo tentativo di accesso che avveniva regolarmente.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio anagrafe del Comune di Taranto, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

La scrivente ha operato l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto la precedente presentava una diversa distribuzione degli spazi interni.

0.6 Sopralluoghi

Il primo sopralluogo in data 02/10/2026 così come descritto non era concesso e solo in data 22/10/2024 alle ore 09:30, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da documentazione allegata, la sottoscritta si presentava nuovamente presso l'immobile oggetto di pignoramento e riusciva ad effettuare il sopralluogo.

0.7 Individuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Taranto							
E.I. 3/2024	Unico	<p>Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, Quartiere Tamburi, alla via Mar Piccolo n. 43, al quinto piano senza ascensore, composto da ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, una camera, un bagno con sovrastante tramezzo e un balcone, confinante con via Mar Piccolo, altra proprietà, vano scala, salvo altri o più recenti confini. In catasto fabbricati al foglio 203, particella 217, subalterno 12, via mar Piccolo n. 43, piano 5°, categoria A/4, classe 3, zona censuaria 1, vani 4, superficie catastale Totale 63 m², Totale escluse aree scoperte 62 m², R. C. € 309,87.</p> <p>L'immobile su descritto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.</p>					
Catasto urbano – Lotto individuato							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto (TA), catasto fabbricati							
unico	203	217	12	A/4	3	4 VANI	€. 309,87
<p>❖ In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX xxxx) il xxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà di ½;</p> <p>❖ XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xx xxxx, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà di ½</p>							

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

1. Lotto Unico

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di appartamento situato nel Comune di Taranto, quartiere Tamburi, alla via Mar Piccolo n. 43, al quinto piano senza ascensore, composto da ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, una camera, un bagno con sovrastante tramezzo e un balcone, confinante con via Mar Piccolo, altra proprietà, vano scala, salvo altri o più recenti confini. In catasto fabbricati al foglio 203, particella 217, subalterno 12, via Mar Piccolo n. 43, piano 5°, categoria A/4, classe 3, zona censuaria 1, vani 4, superficie catastale Totale 63 m², Totale escluse aree scoperte 62 m², R. C. € 309,87.

L'immobile su descritto si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.

L'appartamento è porzione di un fabbricato costituito da piano terra e sei piani superiori.

Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione del 02/01/1956 e successiva proroga del 09/10/1958.

Il fabbricato non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta difforme rispetto al progetto approvato.

I costi per sanare la difformità urbanistica sono pari a circa € 2.600,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico incaricato.

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

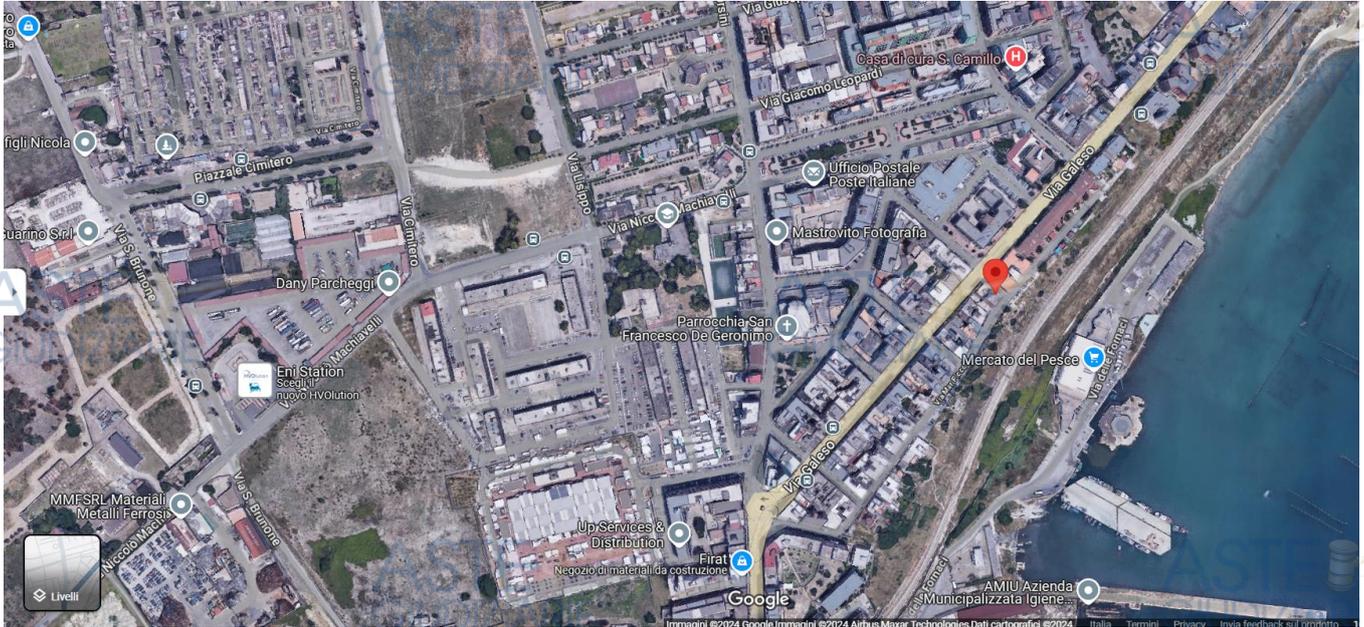
Valore a base d'asta per l'intero Lotto:

€. 26.000,00

L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, senza titolo.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto l'abitato di Taranto essendo collocata nel Quartiere Tamburi. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



1.2 Fabbricato

Il fabbricato è sito nei pressi del Mercato del Pesce.

La tipologia edilizia è pluripiana in condominio.

Il fabbricato è composto da piano terra e sei piani superiori e lo stato manutentivo è sufficiente.

La struttura è del tipo mista, intelaiata con travi e pilastri; le tamponature perimetrali sono dello spessore variabile dai 30 ai 50 cm; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è piano.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il rivestimento esterno è intonacato.



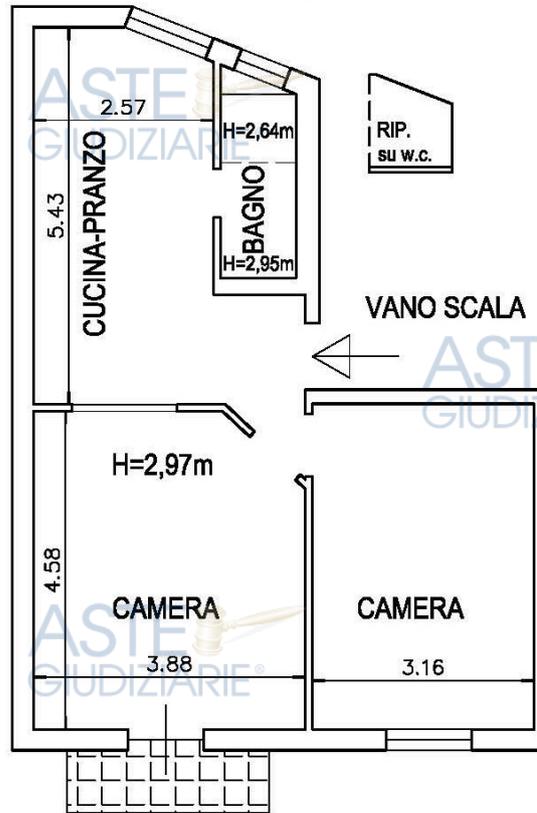
L'appartamento è composto *da ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, una camera, un bagno con sovrastante tramezzo e un balcone.*

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

Quanto appena descritto si evince meglio dalla planimetria riportata di seguito.

1.3 Stato di rilievo

PIANTA DI RILIEVO
PIANO QUINTO



VIA MAR PICCOLO

Pianta non in scala

1.4 Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

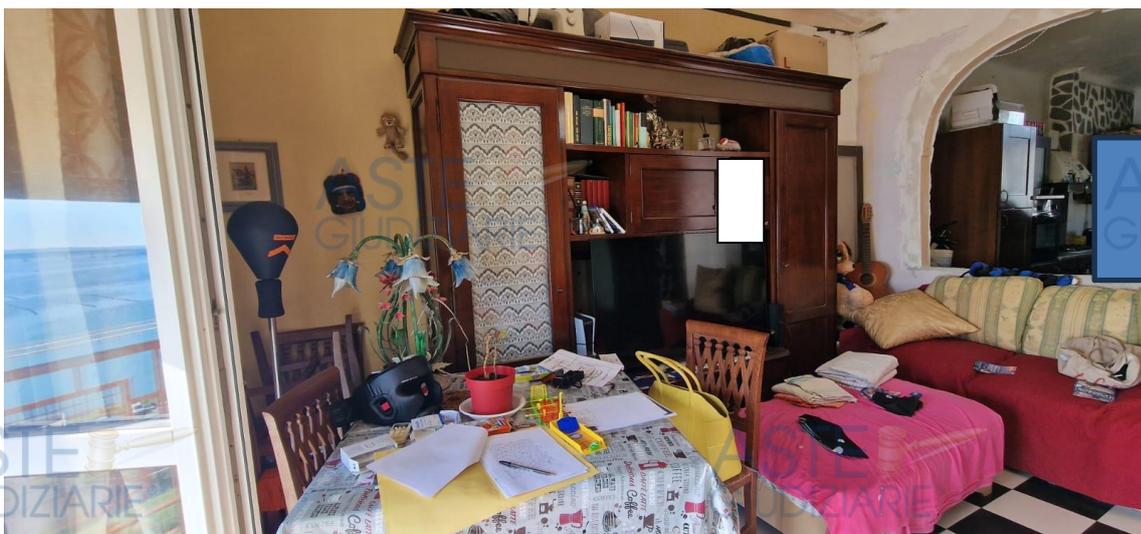
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

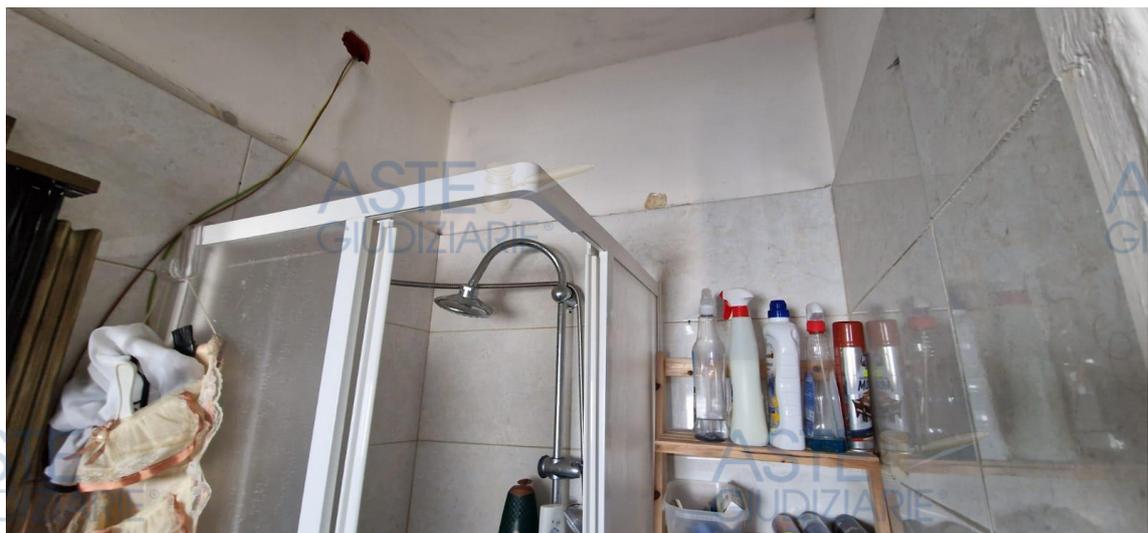
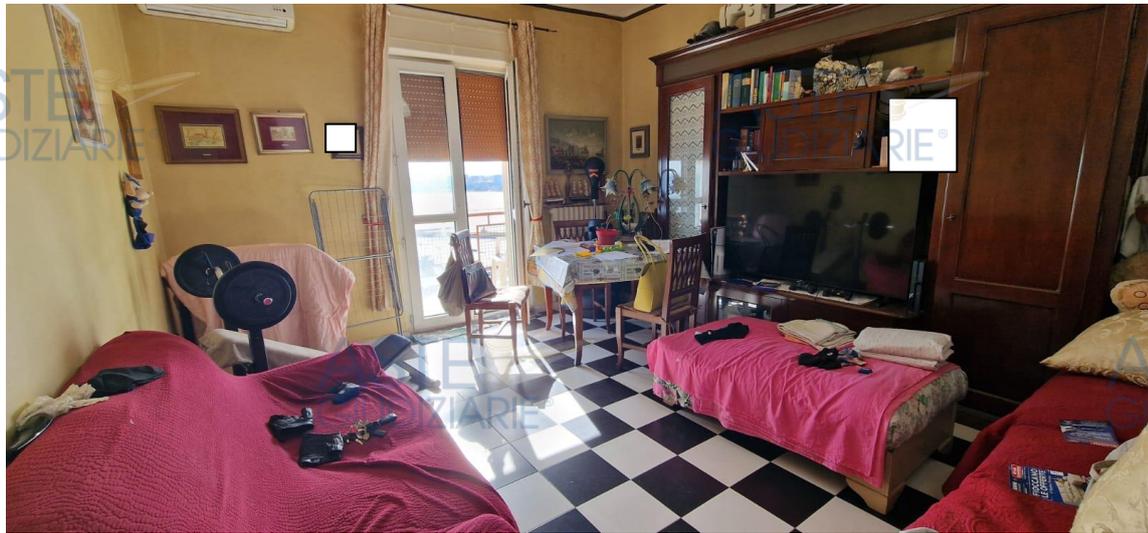
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

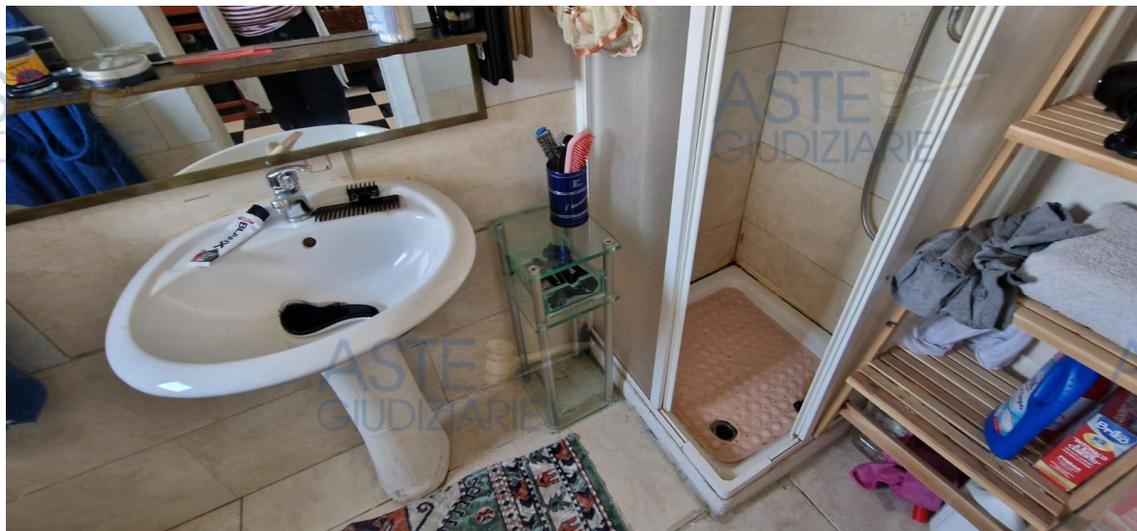
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

1.5 Spese condominiali

L'amministratore è rappresentato formalmente da uno dei condomini dello stabile.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX che occupa l'immobile mi ha fornito l'ultima ricevuta condominiale del mese di ottobre di un importo di € 16,50 per le spese ordinarie e lo stesso ha dichiarato che non vi sono spese straordinarie.

1.6 Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX senza titolo.

1.7 Congruità canone di locazione

Il canone di € 180,00 mensili risulta congruo.

1.8 Vincoli, servitù e quesito 9

Enti comuni condominiali e per tutto quanto qui non espressamente specificato si deve far riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.9 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di sufficiente qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno e talvolta assenti, pavimenti in ceramica, rivestimenti con piastrelle in ceramica nei bagni e parte della cucina.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, privo dell'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Sono presenti fenomeni di condensa sulle pareti.

1.10 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni.

1.11 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

1.12 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
Superficie lorda quinto piano	63	1	63
Superficie tramezzo	1,41	0	0
Superficie balcone	2,60	0,3	1
Totale superficie commerciale circa			64

1.13 Confini

Confinante con via Mar Piccolo, altra proprietà, vano scala, salvo altri o più recenti confini

1.14 Titoli edilizi e conformità urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione del 02/01/1956 e successiva proroga del 09/10/1958.

Il fabbricato non è dotato di dichiarazione di abitabilità.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta difforme rispetto al progetto approvato.

I costi per sanare la difformità urbanistica sono pari a circa € 2.600,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto e salvo l'onorario del tecnico incaricato.

1.15 O.M.I.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE%20TAMBUR%20CROCE,%20PORTA%20NAPOLI

Codice zona: D8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	590	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	230	320	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	Normale	240	310	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	320	500	L	2	3,3	L

Stampa



1.16 Metodo di stima

La scrivente ha seguito il metodo diretto, ho ritenuto opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.). La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

1.17 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da pubblicità di immobili in vendita in zona e decurtati di una percentuale compresa tra il 2% e il 10% dovuto all'acquisizione di un dato da pubblicità.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m ²
https://www.immobiliare.it/annunci/116453003 Agenzia immobiliare:Rexer data annuncio= 26/11/2024	Via Galeso	€. 65.000,00	appartamento posto al piano terra senza ascensore RIF. 362550 - APPARTAMENTO RIFINITISSIMO € 65.000 in vendita a TARANTO (TA) E composto da 6 locali e un bagno ,incluso Posto	COMP 1 650,00€/m ²

			auto libero=100 m ²	
https://www.immobiliare.it/annunci/1 Agenzia immobiliare:Rexer data annuncio= 21/07/2024	Via Orsini	€.50.000,00	Appartamento al secondo piano con ascensore. Alloggio luminoso al secondo piano f.t. composto da ingresso, cucina, bagno soggiorno e camera da letto, munito di ampio balcone a giro con affaccio sul crocevia. Zona Tamburi, in prossimità del Mar Picco. 75 m ²	COMP 2 666,00 €/m ²
https://www.immobiliare.it/annunci/1 14812317 Annuncio agenzia: Taras immobiliare data annuncio= 28/10/2024	2. Niccolò Machiavelli 7	€.25.000,00	appartamento in palazzo privo di ascensore al piano terzo, l'immobile e' composto da ingresso,camera da letto con balcone con affaccio su via macchiavelli,soggiorno con zona cottura con affaccio interno,bagno con doccia e tramezzo con finestra interna,cameretta con balcone interno.vista mare, porta blindata. caldaia per acqua calda, no riscaldamento. 40 m ²	COMP 3 625,00 €/m ²

Ricapitolando per gli immobili oggetto di stima la superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
<i>Superficie lorda quinto piano</i>	63	1	63
<i>Superficie tramezzo</i>	1,41	0	0
<i>Superficie balcone</i>	2,60	0,3	1
Totale superficie commerciale circa			64

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	TARANTO	TARANTO	TARANTO			TARANTO
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA GALESO	via Orsini	via Niccolò Macchiavelli 7			VIA MAR PICCOLO 43
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			periferica
Origine del dato	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare	Ag. Immobiliare			
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/116453003	https://www.immobiliare.it/annunci/107484061	https://www.immobiliare.it/annunci/114812317			
* Data (mesi) (n)	0	5	2			
Descrizione	appartamento posto al piano TERRA , incluso posto auto libero, 100 m2	appartamento al secondo piano, 75 m2	appartamento al terzo piano in condominio, 40 m2			
Disponibilità	libero	libero	libero			locato
Anno di costr./ristruttur.	2024	1980	2000			2000
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			medio
* Stato manutenz. unità imm.	buono	buono	buono			sufficiente
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio			Minimo
Livello finiture	ordinarie	ordinarie	ordinarie			economiche
* N° servizi igienici	1	1	1			1
* Livello piano (n)	0	2	3			5
* Ascensore	assente	presente	assente			assente
Efficienza energetica	non rilevabile	non rilevabile	non rilevabile			non rilevabile
Esposizione	medio	medio	medio			medio
Luminosità	medio	medio	medio			medio
Funzionalità	medio	medio	medio			medio

Panoramicità	medio	medio	medio			medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	100	75	40			64
* Prezzo richiesto	€ 65.000,00	€ 50.000,00	€ 25.000,00			
Sconto (eventuale)	2%	2%	2%			
Prezzo scontato	€ 63.700,00	€ 49.000,00	€ 24.500,00			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 63.700,00	€ 49.000,00	€ 24.500,00			
Data (mesi) (n)	0	5	2			
Sup. comm. (mqe.)	100	75	40			64
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			1
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	0	1	0			0
Livello Piano (n)	0	2	3			5
Stato manutenz. (n)	4	4	4			3
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	612,50
----------------------------	--------	--------

Data	Riv. annua	1%
------	------------	----

Servizi Igienici	Costo (C)	9000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	20

Dotazione impiantistica	Costo (C)	10000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	24

Livello piano	Coef. piano	1%
---------------	-------------	----

Ascensore del soggetto	assente
------------------------	---------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150
--------------------	---------------------	-----

Box / Posto auto	Valore	0
------------------	--------	---

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0	0,004166667	0,001666667		
Sup. comm. (mqe.)	637,0	653,3	612,5		
Dotazione impiantistica (n)	400	400	400		
Servizi igienici (n)	1800	1800	1800		
Livello Piano (n)	310,7317073	245	121,2871287		
Stato manutenz. (n)	150	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,00	0,02	0,00		
Sup. comm. (mqe.)	-22050	-6737,5	14700		
Dotazione impiantistica (n)	-400	-400	-400		
Servizi igienici (n)	0	0	0		
Livello Piano (n)	-1553,658537	-1715	-242,5742574		
Stato manutenz. (n)	-9600	-9600	-9600		
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0		

Prezzi aggiustati finali	€ 30.096,34	€ 30.547,52	€ 28.957,43	0	0
--------------------------	-------------	-------------	-------------	---	---

Peso dei comparabili	80%	10%	10%	0%	
----------------------	-----	-----	-----	----	--

Massimo	30547,52
Minimo	28957,43

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 30.027,57
-------------------------	-------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	470
-----------------------------------	-----

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto di: € 30.000,00

2.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 1.500,00
[5% valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 2.600,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

TOTALE 4.100,00

2.2 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 30.000,00 - 4.100,00 = € 25.900$ che si arrotonda a

€ 26.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

intero lotto € 26.000,00

Lotto unico: L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, senza titolo.

2.3 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto unico						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 09/01/2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizioni	n°part./gen.
<p>L'immobile oggetto del Lotto unico alla data di trascrizione del pignoramento risultava:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la piena proprietà per i diritti di ½ ciascuno ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuto a mezzo atto di compravendita del 16/07/2007, rep. 375/340, notaio Leccese Ermanno, sede Palagiano, trascritto al n. 15526/9769 il 23/05/2007. 						

2.4 Trascrizioni Lotto Unico

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
522/433	09/01/2024	Pignoramento immobiliare n.rep. 6069 del 27/12/2023 pubblico uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto.	xxxxx sede di CONEGLIANO (TV)
37588/25685	21/12/2010	Pignoramento immobiliare n.rep.7070 del 30/11/2010 pubblico uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto.	xxx FINANCE SPA sede Milano
15526/9769	23/05/2007	Compravendita del 16/07/2007, rep. 375/340, notaio Leccese Ermanno	XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà
16605/12067	30/07/2002	Atto di donazione accettata del 24/07/2002, n. rep. 45620 notaio Pizzuti Francesco sede di Taranto	XXXXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx in Taranto, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.5 Vincoli e oneri dei Lotti indicati:

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
15527/4120	23/05/2007	Ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 16/05/2007 rep. 376/341 a rogito del Notaio Leccese Ermanno per un montante ipotecario di € 75.000,00 ed un capitale di € 50.000,00, durata 30 anni	XXXX.

2.6 Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	Stato di famiglia	condono
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	Sì

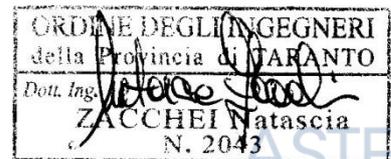
TARANTO (TA), 02/12/2024

L'Esperta Stimatrice

Ing. Natascia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI
 Certificato N. 19FI00126PU17



UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 3/2024 contro xxx promossa XXXXXX

Indice allegati

Gli allegati comprenderanno:

1. Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Stato civile e certificato di residenza;
4. Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa;
5. Titolo edilizio, progetto;
6. Atto di provenienza;
7. Rilievo grafico;
8. Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;
9. Schema riassuntivo descrittivo del lotto;
10. Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008;
11. Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
12. Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.
13. Ricevuta aggiornamento planimetria catastale.